

## Nr 8.

Ankom till riksdagens kansli den 11 februari 1932 kl. 12 m.

*Utlåtande i anledning av väckt motion angående lagstiftning till  
klarläggande i visst avseende av karaktären utav avtal,  
innefattande förbud mot öppnande av handelsbod.*

I en inom andra kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 132, vilken behandlats av första lagutskottet, har herr *Källman* hemställt, »att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte begära skyndsamt utredning och framläggande av förslag till lagstiftning, innebärande ett klarläggande av de fall, i vilka ett avtal, innefattande förbud att öppna handelsbod, skall kunna anses vara ett servitut eller ej».

Till stöd för sitt yrkande anför motionären i huvudsak följande:

*Motionen.*

Frågan huruvida ett avtal, innefattande förbud att öppna salubod, vore att anse såsom inteckningsbart servitut eller icke, hade på senare tider blivit av största betydelse för många samhällen. I Nya Huvudsta municipalsamhälle utanför Stockholm existerade praktiskt taget endast ett par tomter, som icke besvärades av dylika servitutsinteckningar. Samhället hade emellertid under de sista 30 åren undergått en oerhörd utveckling och beboddes nu av mer än 3,000 människor. I och med att samhällets utveckling blivit mer stadsbetonad och den ursprungliga villa- och egnahemstypen på bostäderna frångåtts, måste förbudet att utan tillstånd av ägaren till stamfastigheten öppna handelsbod anses ha förlorat sin betydelse såsom servitut, nämligen att avvända den störande inverkan, som en handelsbod kunde ha i ett villasamhälle. Vid ett par tillfällen hade man sökt att få ett ansett företag att öppna en butik i samhället. Det hade emellertid mött stora svårigheter att för rimligt pris förvärva en tomt, som icke besvärades av servitutsinteckning av nämnda slag. En rättegång angående upphävande av sådan inteckning finge antagas taga en tid av åtminstone tre år och densamma utgång måste anses vara oviss. Detta fall belyste, huru vissa bestämmelser under sken av att vara servitutsbestämmelser kunde utnyttjas för rent privatekonomiska intressens främjande. Att något sådant kunde ske berodde naturligtvis på, att det saknades fixa bestämmelser om, när ett förbud att öppna handelsbod skulle anses ha servitutskaraktär eller ej, och att det till följd härav föreläge en stor ovisshet i de olika fallen.

Gällande  
rätt.

Ett servitut kommer till stånd genom avtal mellan ägarna av tvenne fastigheter, en som besväras av servitutet (den s. k. tjänande fastigheten) och en till vars förmån det stiftas (den s. k. härskande fastigheten). Som regel är ett servitut icke tidsbegränsat. För att det utan vidare skall äga bestånd även gentemot ny ägare av den tjänande fastigheten, måste det emellertid intecknas i denna. Ett servitut kan innebära, att den ena fastighetens nyttigheter må i något avseende tagas i anspråk för den andras behov, s. k. positivt servitut. Som exempel härpå kan nämnas rätt för en fastighets ägare till grustäkt, vattenhämtning, kreatursbete eller begagnande av väg å annans fastighet. Men ett servitut kan också innebära att ett visst begagnande av den tjänande fastigheten, en viss utövning av äganderätten därtill, skall i den andra fastighetens intresse underlåtas, s. k. negativt servitut. Exempel härpå äro utfästelser till förmån för annan fastighet att icke bebygga en fastighet, att icke bebygga denna så att utsikten från den andra fastigheten skymmes, att icke å den tjänande fastigheten anlägga fabrik av visst slag eller att icke å denna öppna t. ex. utskänkningsrörelse, dansbana eller salubod.

Lagen den 14 juni 1907 om servitut innehåller icke i vidare mån någon reglering av de förutsättningar, som krävas för att servitut må anses föreligga, än att i lagens 1 § stadgas:

Lägges å fastighet besvär och last till förmån för annan fastighet eller ock för gruva, såsom angående väg, vattens ledning eller uppdämning, ledning för överförande av kraft, skogsfång, mulbete, torv-, ler- eller grustäkt, utsikt eller fönster, må till säkerhet för beståndet av det servitut meddelas inteckning under de villkor och i den ordning, särskilt är stadgat.

Att servitutsbegreppet icke närmare definieras i lagen motiveras på följande sätt i lagberedningens förslag till jordabalk I, avgivet år 1905:

Beteckningen servitut vittnar om rättsinstitutets romerska ursprung. Men härstamningen röjer sig icke endast i namnet; det är det romerska servitutsinstitutet, som ännu, utvecklat men i sina huvuddrag oförändrat, går igen i den moderna lagstiftningen. Och detta beror visserligen icke av någon tillfällighet, icke av någon mer eller mindre medveten »reception» av romersk rätt; likheten är grundad i sakens natur, i förhållanden, som äro sig lika trots tidernas växling och åskådningssättens skiftning. Sitt innehåll hämtar servitutsbegreppet från den uppgift, institutet är avsett att fylla. Servitutet — — — skall utjämna de med fastigheternas rättsliga särskiljande förenade olägenheter, det skall komplettera den ena fastighetens användbarhet genom att med densamma på det sätt förbinda en annan, att visserligen dennas individualitet upprätthålles men den dock i viss utsträckning får tjäna den andra. Såvitt ett dylikt behov är i den ena fastighetens förhållanden grundat, kan det på denna väg ses till godo. De förhållanden, vilka sålunda betinga servitutets uppkomst och utsträckning, äro i grunden konstanta, om än utvecklingen för med sig, att för fastigheters användning tillkomma nya ändamål och en ändrad uppfattning skapar nya behov, som genom servitutsförhållande kunna betjänas.

Förslaget har icke upptagit någon definition av servitutsbegreppet. Att söka genom en dylik binda den naturliga utvecklingen vore lika oklokt som det vore omöjligt att åt densamma giva en fullständighet, vilken uteslöte olika meningar om vad i särskilda fall kan hänföras under begreppet och vad icke.

Och med ett angivande allenast av servitutets allmänna kännemärken skulle efter Beredningens tanke icke vara förenad någon verklig fördel. Servitutsbegreppet är gammalt i svensk rätt, rättstillämpningen är med detsamma förtrogen, ehuru det aldrig varit lagfäst. Vid sådant förhållande har det syntts tillräckligt att, i överensstämmelse med vad som skett vid avfattandet av gällande inteckningsförordning, endast kort beteckna servitutets begrepp och tillika, för att åt uppfattningen giva ett konkret underlag, anföra några viktigare former av servitutsförhållande. Detta har skett i 1 §.

I det följande utvecklade lagberedningen emellertid i åtskilliga avseenden den svenska rättens ståndpunkt i fråga om förutsättningarna för servitut. För behandlingen av förevarande motion är därvid följande uttalande särskilt av intresse:

Att servitutet skall gälla till förmån för en fastighet innebär, att under en servitutsrätt icke kunna inrymmas andra befogenheter än som äro anpassade efter denna fastighets behov; särskilda ägares subjektiva intressen och önsningar kunna icke på denna väg ses till godo. Det är fastigheten såsom sådan servitutet skall tjäna. Vilka intressen äro av denna sakliga natur, vilka icke, är det omöjligt att genom fasta regler utmärka. Här visar för övrigt utvecklingen och den därmed ändrade uppfattningen sin betydelse. Att den förmån, som genom servitutet avses att bereda fastigheten, skall vara av ekonomisk art är ingalunda nödvändigt; särskilt nutidens uppfattning tillerkänner berättigande åt en mängd intressen, vilka icke kunna omedelbart efter penningar mätas. De s. k. villaservituten äro därpå exempel. Under vissa förhållanden kan ett avtal om servitut äga ett berättigande, vilket man under andra måste fränkänna det. Ett avtal, varigenom i syfte att utesluta konkurrens upprättande av en fabrik eller handelsrörelse å en fastighet förbjödes, grundar icke ett servitut, medan under andra förhållanden — då därmed avses att avvända den störande inverkan, som fabriken eller rörelsen skulle utöva å närboende — alldeles samma inskränkning i en fastighetsägares handlingsfrihet naturligt faller under servitutsbegreppet. Att det intresse, som av servitutsrätten skall uppbäras, måste äga en viss grad av allmängiltighet och att åt godtycket icke under denna form får beredas rättsskydd, är en inskränkning, som gäller icke endast för detta rättsområde. Ät domstolarnas prövning måste alltid i förevarande hänseende lämnas vidsträckt utrymme.

Den av lagberedningen uttalade uppfattningen rörande förutsättningarna för att ett förbud mot upprättande av fabrik eller handelsrörelse å en fastighet skulle kunna anses såsom servitut torde helt överensstämma med den ståndpunkt, som intagits av rättspraxis. Såsom exempel på rättsfall, då dylika förbud ansetts tillkomna i syfte att utesluta konkurrens och således icke godkänts såsom servitut, kan nämnas referaten i Nytt Juridiskt Arkiv, avd. I, årg. 1886 sid. 517, 1901 sid. 134, 1912 sid. 237 och 1926 sid. 553. Rättsfall, varav framgå att dylika förbud under andra omständigheter kunna intecknas såsom servitut, återfinnas i samma publikation årg. 1895 sid. 434, 1902 sid. 431, 1903 sid. 249, 1905 sid. 173, 1907 sid. 545 och 1930 sid. 247.

I lagberedningens betänkande uttalades vidare, att då med de förändringar, tiden i alla förhållanden medförde, servitutets orubblighet stundom skulle kunna leda till onödigt eller obilligt betungande av den fastighet, å vilken det häftade, borde utväg stå öppen att under sådana förhållanden få det omlagt

eller avlyft. I enlighet härmed har i 5 § av servitutslagen upptagits bestämmelser angående förflyttning av servitut samt i 7 § en bestämmelse av följande lydelse:

Varder till följd av ändrade förhållanden servitut onyttigt, må, där ägaren av den fastighet, som av servitutet besväras, det yrkar, domstol förklara servitutet förfallet. Är ej servitutet onyttigt, men är nyttan ringa i förhållande till den tunga, som därav vid fastighetens bruk uppkommer, må på yrkande av fastighetens ägare domstol förordna, att servitutet skall avlösas. I fråga om skyldighet för kärande att gälda vederpartens utgifter å målet gälle vad i 5 § är stadgat.

Har domstol förordnat om avlösning, av servitut, men kan ej överenskommelse träffas om löseskillningens belopp, skall detta bestämmas av tre ojävige skiljemän, bland vilka en utses av vardera parten och de sålunda utsedde tillkalla den tredje. Tredskas någondera parten att utse skiljeman, eller kunna de utsedde ej förena sig om valet av den tredje, äge domaren eller utmätningsmannen i orten att förordna om valet. Den, som ej nöjes med vad de flesta skiljemännen säga, äger att draga tvisten under rättens prövning, så framt han instämmer sin talan inom nittio dagar från det skiljemännens beslut tillställdes honom; och skall i beslutet lämnas tydlig hänvisning om vad den missnöjde har att iakttaga för tvistens dragande under rättens prövning.

I motiveringen till denna paragraf yttrade lagberedningen bland annat:

Servitutet är till för att bereda den härskande fastigheten nytta. Förändras förhållandena, så att denna nytta sedan icke kan uppnås, saknar servitutsbandet ändamål, rätten är ett skal utan kärna. Att icke desto mindre låta tungan vila på den fastighet, där den lagts, till dess den härskande fastighetens ägare bekvämar sig till att medgiva dess avlyftande, är att låta formen gälla mer än innehållet. I dylikt fall bör det vara den tjänande fastigheten medgivet att tilltvinga sig befrielse. Erinras bör emellertid, att för en sådan befogenhet förutsättes, att servitutet blivit fullständigt onyttigt, icke endast att dess betydelse förringats, likasom också att detta förhållande skall vara av stadigvarande natur, icke endast tillfälligt. Har t. ex. till förmån för en fastighet upprättats en utsiktsrätt men skymmes utsikten genom sedermera uppförda byggnader å fastigheter, vilka icke äro på sådant sätt bundna, vore det obilligt att vidare hindra det fria bruket av den fastighet, varå servitutet vilar. Att däremot en drift, för vars skull t. ex. ett dämmnings-servitut upprättats, nedlägges, medför icke i och för sig tillämpning av här givna regler, då ju behovet kan när som helst åter inträda. Det är då blott utövningen som vilar.

Mindre ofta lärer det förekomma, att servitutet bliver alldeles onyttigt, än att i följd av tidens förändrande inverkan fördelen av servitutet kommer att stå i missförhållande till tungan av den inskränkning, som därigenom göres i den tjänande fastighetens ägares handlingsfrihet. Fanns ett sådant missförhållande redan när servitutet kom till, är den frivilliga överenskommelsens väg den enda, på vilken en rubbning får ske, men är det en följd av senare förändringar, ställer sig saken annorlunda. Att i dylikt fall medgiva, att servitutet utan vidare upphävdes, vore visserligen obehörigt, men mot en avlösning, som fullt tillgodoser den härskande fastighetens intresse av servitutet, bör ur billighetens synpunkt intet vara att invända. På domstols prövning ankommer att avgöra, huruvida en dylik avlösning må vara påkallad. Bestämmandet av lösesumman, i händelse överenskommelse därom icke kan träffas, har däremot synts böra överlämnas åt skiljemän i överensstämmelse med vad för likartade

fall är i lagförslaget angående nyttjanderätt ifrågasatt. Att även i fall av avlösning den tjänande fastighetens ägare har att bära motpartens kostnader vid första domstolen lär finnas självfallet.

Motionären synes närmast avse, att i lag borde fixeras, under vilka förutsättningar ett avtal, som innefattar förbud att å viss fastighet öppna handelsbod, skall kunna anses som servitut. Häremot torde till en början bära erinras, att ett lagfästade av förutsättningarna endast för detta särskilda slag av servitut väl knappast kan komma i fråga. Om en lagstiftning i det av motionären angivna syftet skulle komma till stånd, måste denna således komma att avse en reglering i lag av servitutsbegreppets förutsättningar överhuvud. Mot en sådan reglering har emellertid vid den gällande servitutslagens tillkomst anförts starka skäl, vilka alltjämt torde äga full giltighet. Då de behov, som servitutet är avsett att tjäna, kunna växla med tidsförhållandena, måste servitutsbegreppet ha en viss grad av elasticitet, som emellertid skulle kunna äventyras genom en mera ingående reglering i lag. Med ett fastslående i lag av de allmänna principer, vilka redan tillämpas av rättspraxis, torde intet vara att vinna. För den händelse motionären avser någon ändring i de av rättspraxis sålunda tillämpade principerna, vilket icke klart framgår av motionen, vill utskottet erinra, att en sådan ändring i allt fall icke skulle erhålla tillämpning å de i motionen omnämnda servitutsförhållandena, enär bestående privata rättsförhållanden enligt allmänt vedertagna lagstiftningsprinciper icke rubbas genom en lagstiftning av ifrågavarande slag.

Slutligen må framhållas, att gällande lag innehåller särskilda stadganden, som äro avsedda att förhindra, att saknaden av tidsbegränsning vid servitutsavtalen leder till orimliga eller obilliga konsekvenser. På yrkande av vederbörande fastighetsägare kan domstol förklara servitut, som blivit onyttigt till följd av ändrade förhållanden, förfallet eller ock, därest servitutet ej kan anses onyttigt men nyttan därav är ringa i förhållande till den tunga som det samma medför för den besvärade fastigheten, förordna om servitutets avlösning mot ersättning, som i så fall bestämmes av skiljemän. Utskottet kan givetvis icke uttala någon mening om, huruvida förutsättningarna för dessa bestämmelser tillämpning föreligga i de av motionären avsedda fallen, men vill erinra därom, att genom dessa bestämmelser möjligheter öppnats att i vissa fall på grund av ändrade förhållanden vinna befrielse från servitut.

På grund av vad ovan anförts får utskottet hemställa,

att förevarande motion icke må till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 11 februari 1932.

På första lagutskottets vägnar:

A. ÅKERMAN.

*Utskottet.*

Vid detta ärendes behandling ha närvarit:

från första kammaren: herrar *Åkerman, Klefbeck, Borell\**, *Larson* i *Lerdala, Bissmark, Öhman* och *Wagnsson\**;

från andra kammaren: herrar *Lindqvist* i *Halmstad, Nilsson* i *Antnäs\**, *Lindley, Olsson* i *Rimforsa, Christenson, Johanson* i *Huskvarna, Olsson* i *Mellerud\** och *Jonsson* i *Risinge*.

\* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

---